

J-REITの投資物件の稼働率に改善の動き

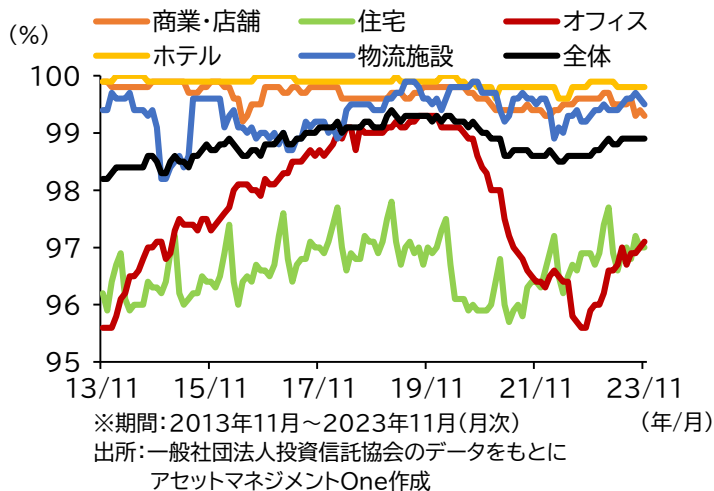
オフィス投資物件を中心に稼働率が改善

新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けてJ-REITの投資物件の稼働率が悪化する局面がありましたが、足もとでは改善する動きがみられます。J-REITの投資物件全体の稼働率は、2022年4月に98.5%まで低下した後に、2023年11月には98.9%となっています。用途別では、オフィス投資物件の稼働率が2019年の99%台から2022年9月には95.6%に低下した後、反転上昇し、2023年11月には97.1%まで回復しました。J-REIT投資物件のなかではオフィスは約38%を占めており、オフィス投資物件を中心に稼働率が改善しているとみられます。新型コロナウイルス感染の収束などにより日本経済が正常化するなかでオフィス回帰や従業員向けのオフィス環境整備の動きもみられます。今後は、立地やグレードを重視した企業のオフィスニーズの増加がJ-REITのオフィスビル投資物件の賃貸料の上昇につながることも期待されます。

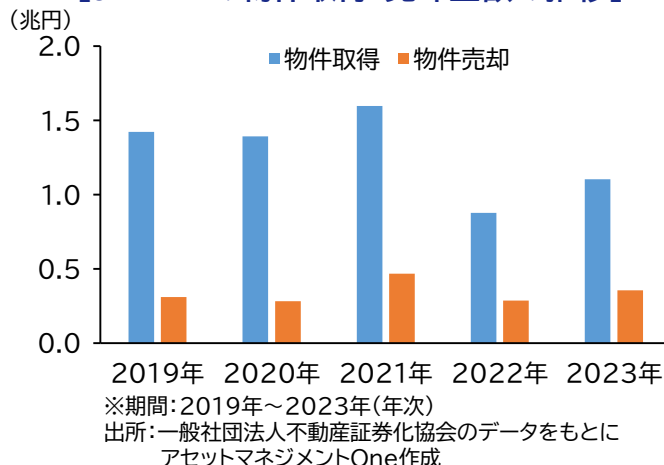
投資物件入替による選別投資の効果も

J-REITの各投資法人は、優良物件を収益性や機能性などを十分に考慮して選別投資する方針を示していますが、足もとでは不動産ニーズが変化していることに対応してその姿勢を一段と強めています。2021年頃からは投資物件の将来の収益性などが一定の基準に届かないと判断して売却する動きも増えており、2022年頃からは、物件取得が相当慎重に行われているとみられます。2024年1月の大手オフィスREITの日本ビルファンド投資法人が決定した好立地で築浅の高い機能性を持つ複合ビルの取得と築34年程度のオフィスビルの売却がその一例としてあげられます。このような投資物件の入替など選別投資の効果もJ-REIT投資物件の稼働率改善の要因になっていると考えられ、引き続きその動向も注目されます。

【J-REIT投資物件の用途別稼働率の推移】



【J-REITの物件取得・売却金額の推移】



【J-REITの物件入替の例】

<日本ビルファンド投資法人が2024年1月に決定>

<取得する物件の概要>	
・所在地:	東京都江東区豊洲
・2020年竣工の36階建ての複合ビル	
・豊洲駅に直結し、高い交通利便性を有する	
・オフィスだけでなく商業施設とホテルも有する	
・非常発電装置など高いBCP*機能を有する	
<譲渡する物件の概要>	
・所在地:	茨城県つくば市
・1990年竣工の19階建てのオフィスビル	

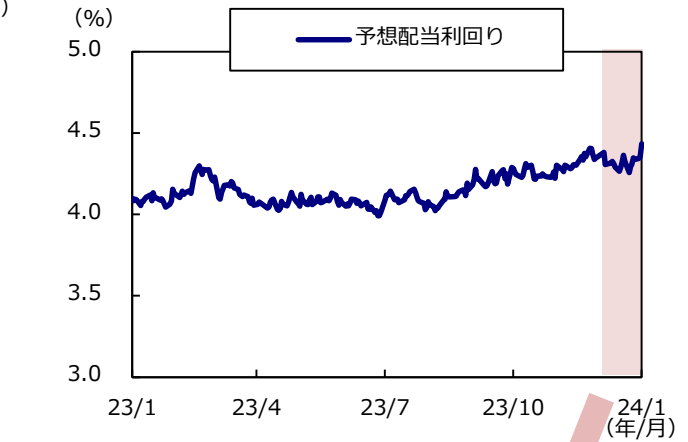
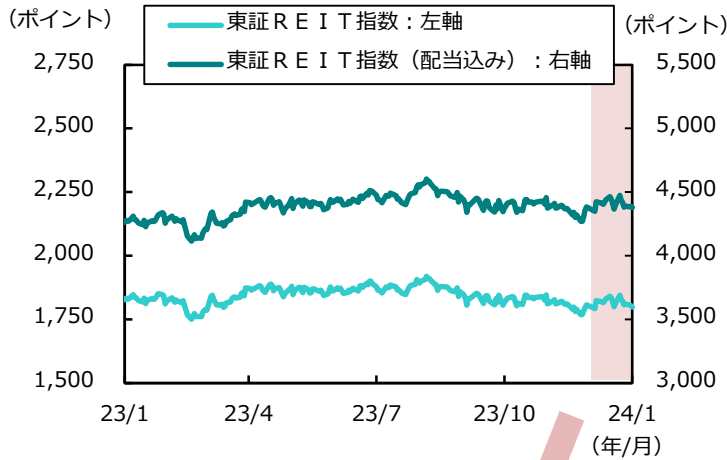
*事業継続計画のことで、災害やテロなど不測の事態が発生しても重要な事業を中断させないための方針や体制を示した計画
出所: 日本ビルファンド投資法人の資料をもとに
アセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。また、個別銘柄の掲載については当該銘柄の売買を推奨するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

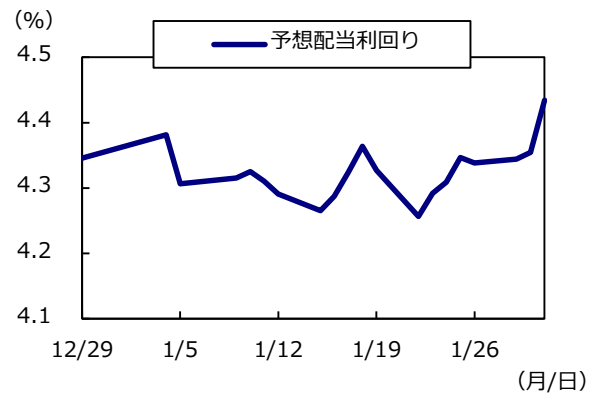
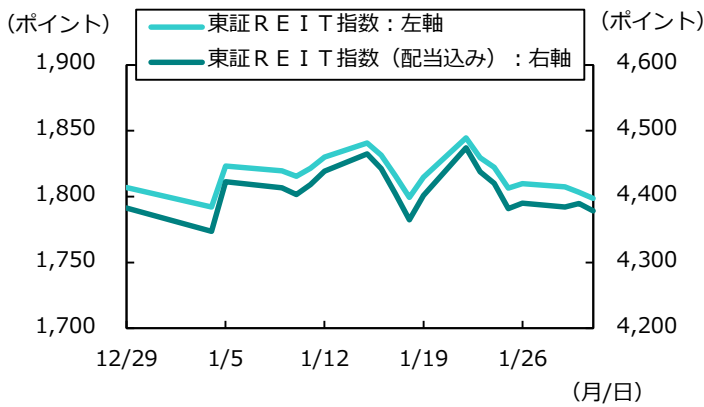
J-REIT市場について

【 東証REIT指数およびJ-REITの予想配当利回りの推移 】



※期間：2023年1月31日～2024年1月31日(日次)

※期間：2023年1月31日～2024年1月31日(日次)



※期間：2023年12月29日～2024年1月31日(日次)

※期間：2023年12月29日～2024年1月31日(日次)

	2024年1月末	2023年12月末	月次騰落率
東証REIT指数	1,798.71	1,806.96	▲0.5%
東証REIT指数(配当込み)	4,378.56	4,382.85	▲0.1%
東証REIT指数配当利回り	4.43%	4.35%	-

先月の 投資環境

1月のJ-REIT市場(東証REIT指数(配当込み))は下落しました。上旬から中旬にかけては、年初の能登半島地震の発生を受けて日銀の金融政策正常化観測がやや後退したことなどから、上昇しました。下旬は日銀が金融緩和政策の維持を決定したものの、植田総裁会見が金融政策正常化の時期が近いことをうかがわせる内容だったことなどから、下落に転じ、月間では小幅下落となりました。用途別では住宅関連が堅調だった一方、物流関連が軟調でした。

今後の 見通し

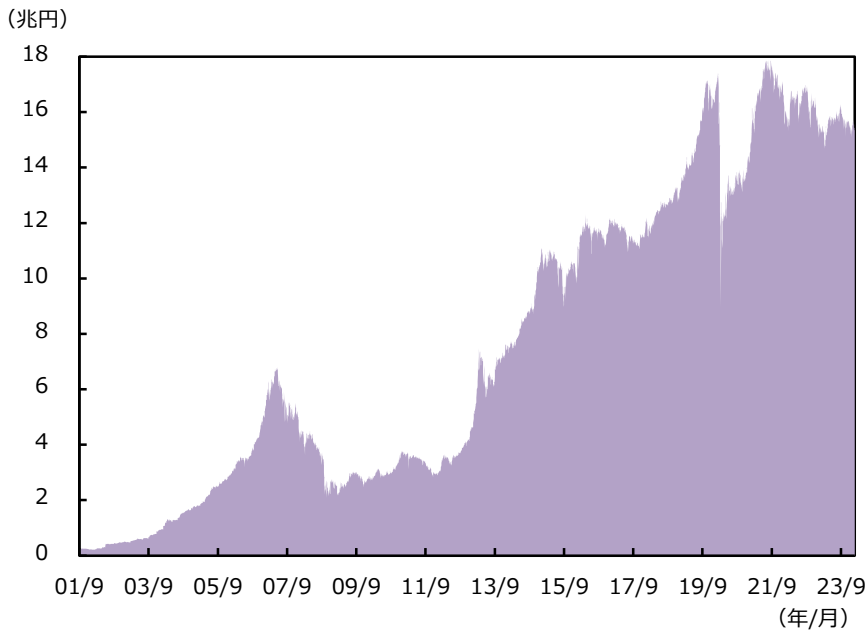
底堅い国内景気が引き続き支えになる一方、日銀の金融政策正常化を巡る不透明感が重しになるとみられます。12月の都心5区のオフィス空室率は前月比で横ばいとなり、平均賃料は2020年7月以来の41カ月ぶりの上昇となりました。2024年は都心での新築オフィスビルの大量供給が予定されていないこともあり、オフィス需給の改善が期待されます。日本経済でインフレが続く可能性が高まるなか、賃料上昇傾向が定着するかも注視されます。

出所：ブルームバーグ等のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

[J-REITの時価総額推移]



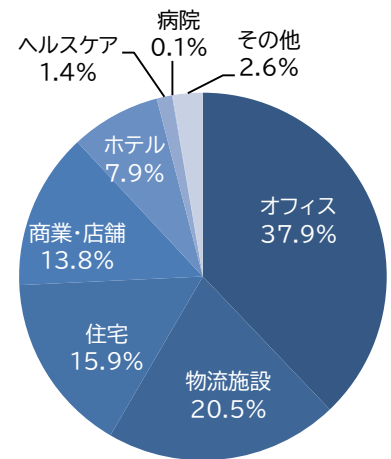
※期間：2001年9月10日～2024年1月31日(日次)

[J-REITの市場規模]

時価総額	15兆3,375億円
銘柄数	58銘柄

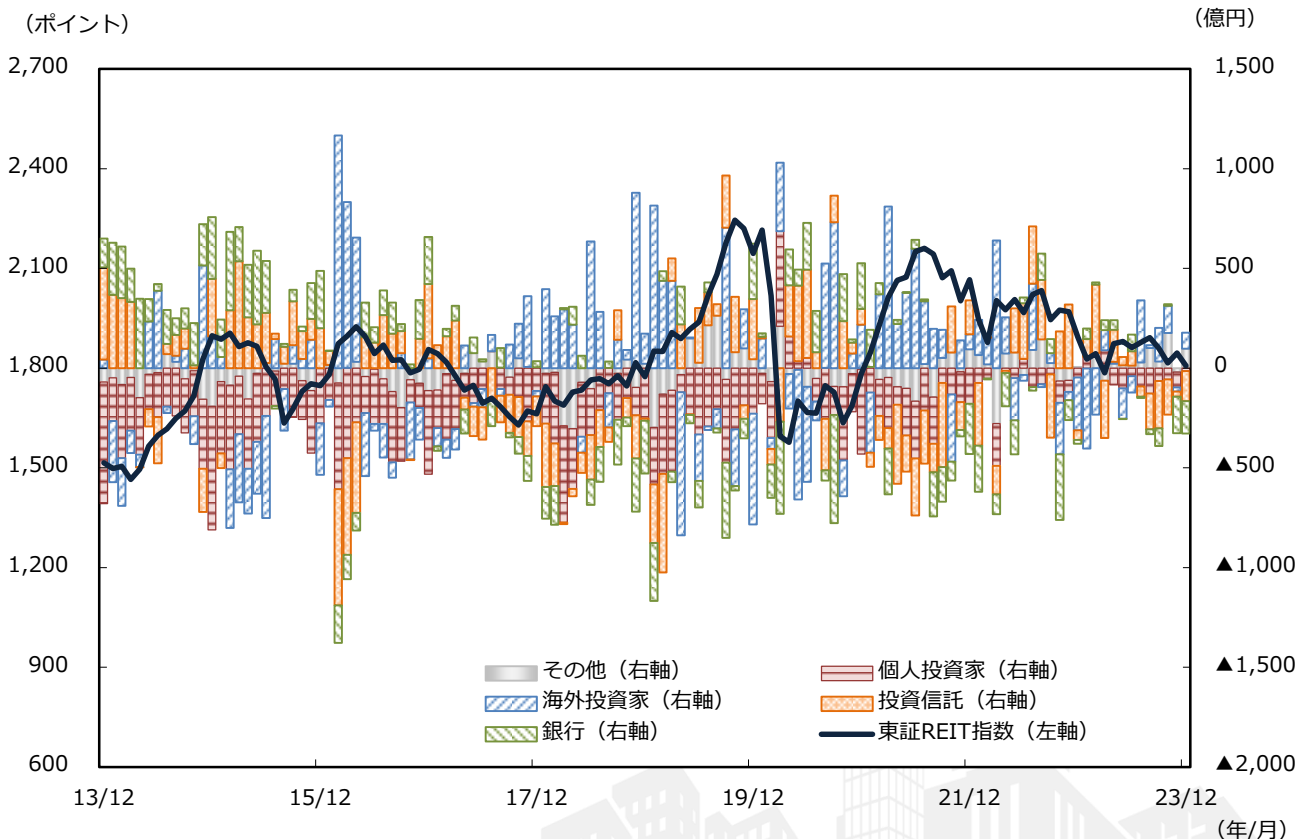
※2024年1月末時点

[不動産タイプ別構成比率]



※2023年11月末時点
※小数第2位を四捨五入しているため、上記グラフの合計値が100%とならない場合があります。

[J-REITの投資部門別売買状況と東証REIT指数の推移]



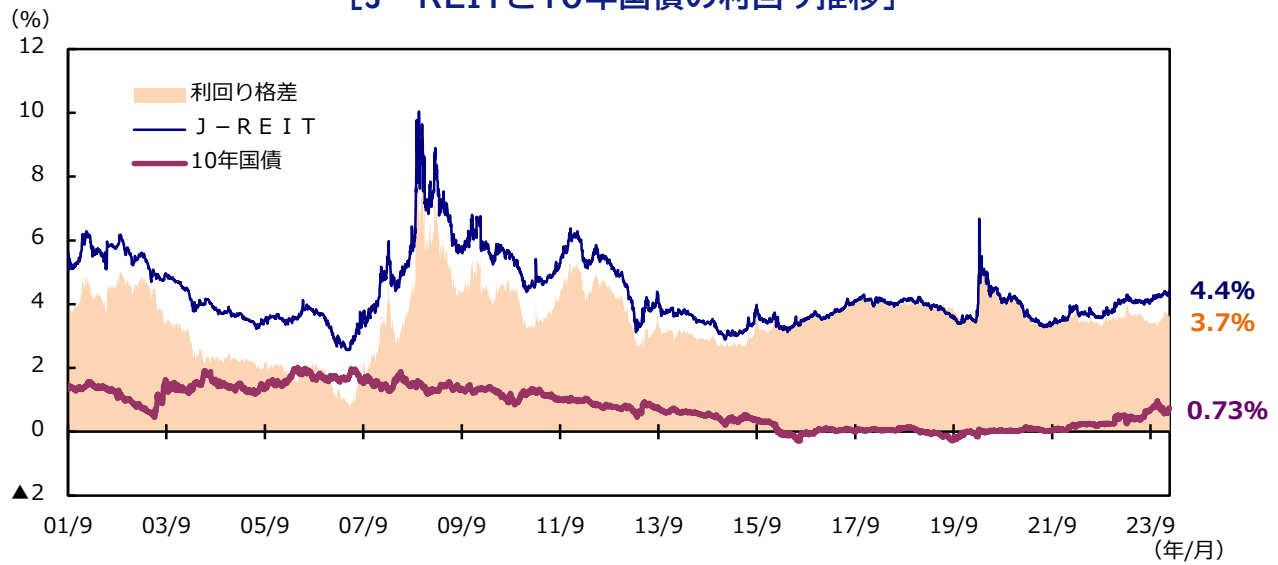
※期間：2013年12月～2023年12月(月次)

出所：ブルームバーグ、一般社団法人投資信託協会および東京証券取引所のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

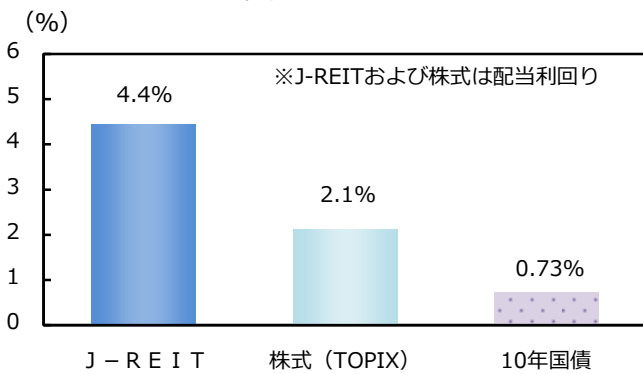
J-REIT市場について

[J-REITと10年国債の利回り推移]



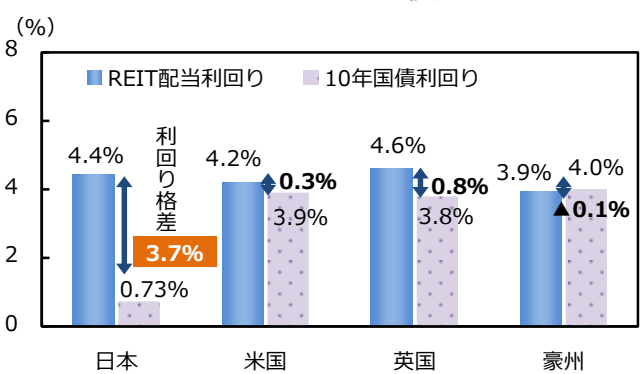
※期間: 2001年9月10日~2024年1月31日(日次)

[主な国内資産の利回り比較]



※2024年1月末時点

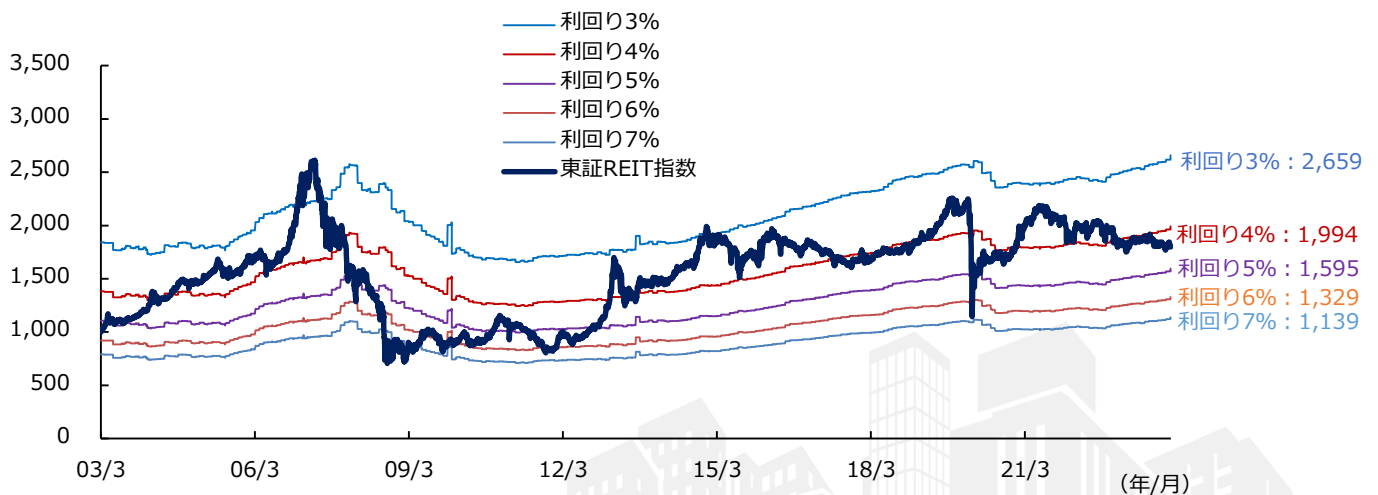
[主要国REITと10年国債の利回り比較]



※2024年1月末時点

※主要国REITの利回りで用いた指数は次のとおり。日本:東証REIT指数、米国:FTSE NAREIT All Equity REITs指数、英国:FTSE EPRA/NAREIT UK指数、豪州:S&P/ASX200REIT指数。利回りは、指数構成銘柄の変更などにより、大きく変動することがあります。※利回り格差は、小数第2位を四捨五入しているため、REIT配当利回りから10年国債利回りを控除した値と一致しない場合があります。

[東証REIT指数の推移(利回り)]



※期間: 2003年3月31日~2024年1月31日(日次)

出所:ブルームバーグ、各投資法人のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
 ※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

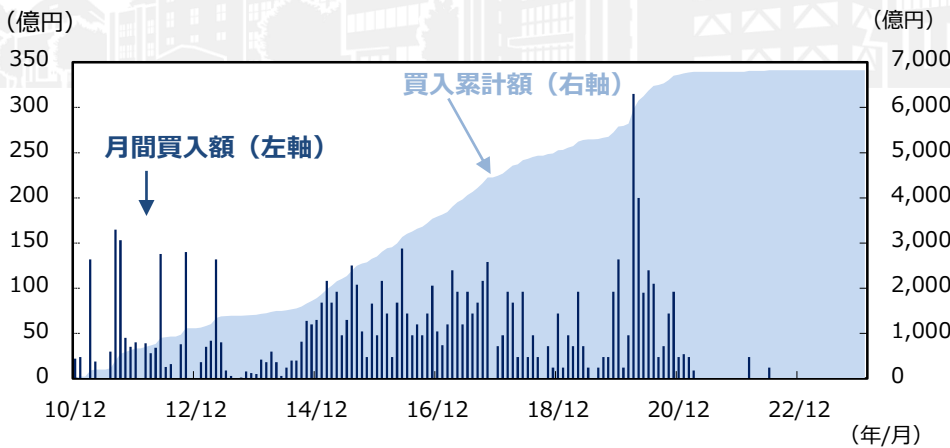
J-REIT市場について

[J-REIT 時価総額上位10銘柄]

順位	銘柄名	主なスポンサー	主な運用対象	騰落率				時価総額	予想配当利回り
				1カ月	3カ月	6カ月	1年		
1	日本ビルファンド投資法人	三井不動産	オフィス	▲2.3%	▲1.6%	0.2%	5.3%	10,155 億円	4.19%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	三菱地所	オフィス	▲3.1%	0.9%	▲1.0%	1.6%	8,053 億円	4.13%
3	野村不動産マスターファンド投資法人	野村不動産ホールディングス	総合	▲2.2%	▲3.3%	▲4.6%	6.3%	7,610 億円	4.18%
4	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	▲3.2%	▲2.0%	▲9.4%	▲10.3%	7,455 億円	3.88%
5	日本都市ファンド投資法人	KKRグループ	総合	▲1.7%	2.8%	2.8%	▲0.1%	7,003 億円	4.53%
6	KDX不動産投資法人	ケネディクス	総合	▲0.4%	1.6%	▲5.2%	3.9%	6,637 億円	4.74%
7	GLP投資法人	GLPグループ	物流施設	▲6.3%	▲2.8%	▲5.7%	▲9.8%	6,487 億円	4.18%
8	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	総合	3.6%	▲2.6%	▲6.9%	▲7.8%	6,048 億円	4.33%
9	オリックス不動産投資法人	オリックス	総合	2.5%	▲1.8%	▲5.7%	▲4.5%	4,709 億円	4.57%
10	アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠グループ	住宅	2.8%	▲1.1%	▲6.2%	2.4%	4,657 億円	3.62%

※2024年1月末時点

[日銀によるJ-REITの買入状況]



※期間:2010年12月~2024年1月

年間買入上限額	1,800億円
2024年以降買入実施額	0億円

買入累計額	6,823億円
-------	---------

※2024年1月末時点(年間買入上限額は2024年1月23日(日本銀行の「当面の金融政策運営について」の公表日)時点)

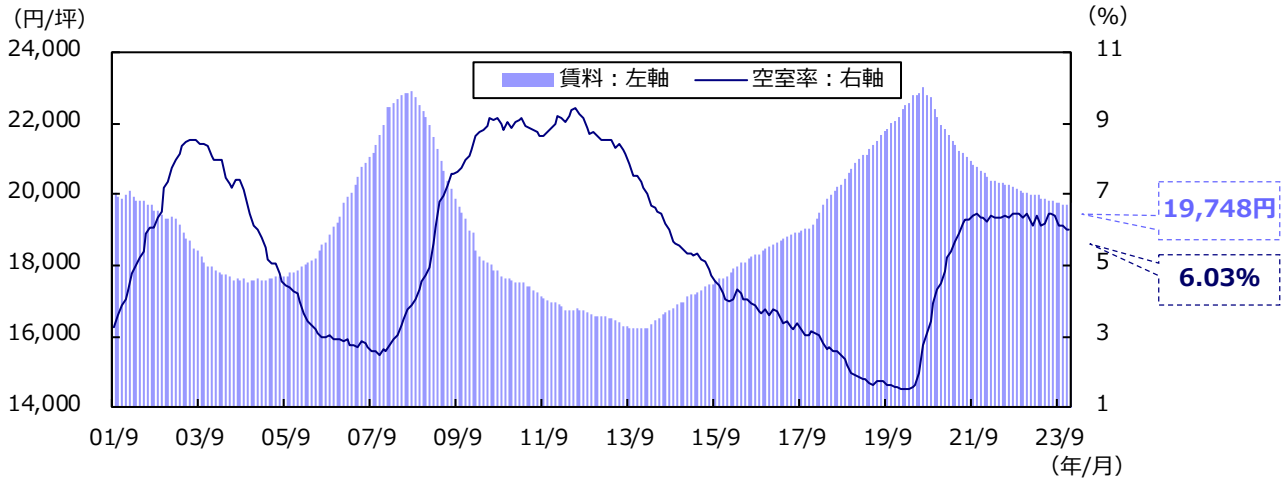
出所:ブルームバーグ、各投資法人および日銀のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は、将来におけるJ-REIT市場の動向等を示唆・保証するものではありません。また、掲載した投資法人の発行する投資証券および投資法人債への投資を推奨するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

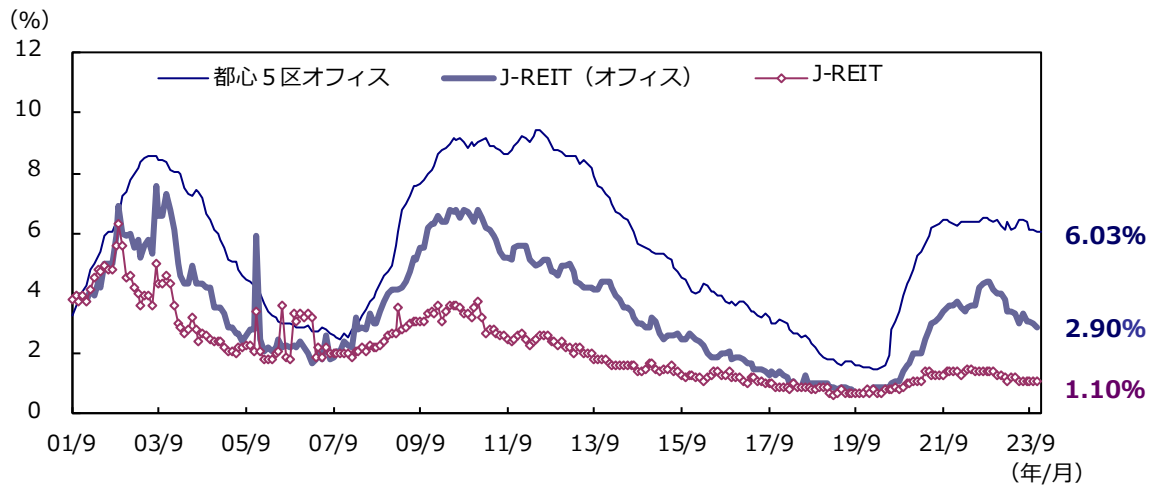
不動産市場について

[都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)オフィスビルの賃料・空室率の推移]



※期間:2001年9月~2023年12月(月次)

[都心5区オフィスとJ-REIT(オフィス)・J-REITの空室率の推移]



※期間:2001年9月~2023年12月(月次)

※J-REITおよびJ-REIT(オフィス)の空室率は、2023年11月までのデータを表示。

[東証REIT指数と都心5区オフィスビルの賃料の推移]



※期間:2001年9月~2023年12月(月次)

※東証REIT指数は、基準日である2003年3月31日のデータより表示。

出所:ブルームバーグ、三鬼商事、一般社団法人投資信託協会のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
※上記グラフは、将来における不動産市場の動向等を示唆・保証するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項

【投資信託に係るリスクと費用】

● 投資信託に係るリスクについて

投資信託は、株式、債券および不動産投資信託証券(リート)などの値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替リスクもあります。)に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、投資者の皆さまの投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆さまに帰属します。また、投資信託は預貯金とは異なります。

● 投資信託に係る費用について

[ご投資いただくお客さまには以下の費用をご負担いただきます。]

■ お客さまが直接的に負担する費用

購入時手数料： **上限3.85%(税込)**

換金時手数料：**換金の価額の水準等により変動する場合がありますため、あらかじめ上限の料率等を示すことができません。**

信託財産留保額：**上限0.5%**

■ お客さまが信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用(信託報酬)：**上限 年率2.09%(税込)**

※上記は基本的な料率の状況を示したものであり、成功報酬制を採用するファンドについては、成功報酬額の加算によってご負担いただく費用が上記の上限を超過する場合があります。成功報酬額は基準価額の水準等により変動するため、あらかじめ上限の額等を示すことができません。

その他費用・手数料：上記以外に保有期間等に応じてご負担いただく費用があります。投資信託説明書(交付目論見書)等でご確認ください。

その他費用・手数料については定期的に見直されるものや売買条件等により異なるため、あらかじめ当該費用(上限額等を含む)を表示することはできません。

※手数料等の合計額については、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することはできません。

※上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、アセットマネジメントOne株式会社が運用するすべての投資信託のうち、徴収するそれぞれの費用における最高の料率を記載しております。

※投資信託は、個別の投資信託ごとに投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国が異なることから、リスクの内容や性質、費用が異なります。投資信託をお申し込みの際は、販売会社から投資信託説明書(交付目論見書)をあらかじめ、または同時にお渡ししますので、必ずお受け取りになり、内容をよくお読みいただきご確認のうえ、お客さまご自身が投資に関してご判断ください。

※税法が改正された場合等には、税込手数料等が変更となることがあります。

【ご注意事項】

●当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が作成したものです。

●当資料は、情報提供を目的とするものであり、投資家に対する投資勧誘を目的とするものではありません。

●当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。

●当資料における内容は作成時点のものであり、今後予告なく変更される場合があります。

●投資信託は、

1. 預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて、証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象ではありません。
2. 購入金額について元本保証および利回り保証のいずれもありません。
3. 投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。

当資料で使用している指数について

●東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)の指数値および東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)にかかる標章または商標は、株式会社JPX総研または株式会社JPX総研の関連会社(以下「JPX」という。)の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)に関するすべての権利・ノウハウおよび東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)にかかる標章または商標に関するすべての権利はJPXが有しています。

●FTSE NAREIT All Equity REITs指数(以下、「本指数」)のすべての権利はFTSE International Limited(以下、「FTSE」)およびNational Association of Real Estate Investments Trusts(以下、「Nareit」)に帰属します。「FTSE®」はLondon Stock Exchange Group plcおよび、そのグループ企業(以下、総称して「LSE Group」)の商標であり、ライセンス契約に基づきFTSEによって使用されています。「NAREIT®」はNareitの商標です。本指数はFTSEによって計算されます。FTSE、LSE Group、Nareitはいずれも、如何なる者に対しても本指数の使用、信頼、または誤謬に起因する如何なる義務も負いません。FTSE、LSE Group、およびNareitは、アセットマネジメントOneによって提示される目的に対する本指数の適合性に関して、いかなる請求、予測、保証、または表明も行いません。

●FTSE EPRA/NAREIT UK指数(以下、本指数)のすべての権利はLSE Group、European Public Real Estate Association(以下、「EPRA」)または、Nareit(以下、あわせて「ライセンサー」といいます。)に帰属します。「FTSE®」および「FTSE Russell®」は、LSE Group会社の商標であり、ライセンス契約に基づいてその他のLSE Group会社で使用します。「NAREIT®」はNareitの商標、「EPRA®」はEPRAの商標であり、すべて、ライセンス契約に基づき、LSE Groupによって使用されます。本指数は、FTSEまたはその関連会社、代理店またはパートナーによって、またはそれらに代わって計算されます。ライセンサーは如何なる者に対しても本指数の使用、信頼、または誤謬に起因する如何なる義務も負いません。ライセンサーは、アセットマネジメントOneによって提示される目的に対する本指数の適合性に関して、いかなる請求、予測、保証、または表明も行いません。

●S&P各国・地域REIT指数およびS&P/ASX200REIT指数は、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCまたはその関連会社の商品であり、これを利用するライセンスが委託会社に付与されています。S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングズLLCまたはその関連会社は、いかなる指数の資産クラスまたは市場セクターを正確に代表する能力に関して、明示または黙示を問わずいかなる表明または保証もしません。また、S&P各国・地域REIT指数およびS&P/ASX200REIT指数のいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。